

関住協だより

NPO法人
マンション管理支援の関住協

～～ 居住者向け ～～

〒542-0081
大阪市中央区南船場1-13-27 アイカビル4F
TEL (06)4708-4461 FAX (06)4708-4462

第196号 2022年7月

ホームページ <https://www.kanjyukyo.org>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org

「うちのマンション ここが自慢」を復活させたい、その後

世話人 奥田 昶夫

関住協だより第193号（2022年1月発行）の「ちがいがし」の回答が18通寄せられました。18通が多いのか少ないのかは皆さんの判断にまかせますが、私は「多い」と思っています。一枚一枚のハガキを拝見すると、マンション内のコミュニケーションを求めておられることが読み取れます。

コロナが、多くのマンションでコミュニケーションの妨げになっていたこともよく読み取れます。関住協だよりが他のマンションのコミュニケーション活動を知る機会になれば良いし、自分のマンションの活動を発信するチャンスになれば望外の喜びです。

頂いた回答の中には、今は小学校2年生の女儿から「おもちつきのしゃしんのせてもらってありがとうございました。コロナでおもちつきはずっとお休みです。しゃしんのときは5才でした。もうすぐ二年生です。コロナがおさまったらまたおもちつきをしたいです」。

あるいは「マンション行事があることを初めて知りました。どれも楽しそうです」と30歳代の女性。

- ・「今迄気付かなかったけど、私の住む住宅もたくさんの自慢があります」、77歳女性。
- ・「私の住んでいるマンションでもおしゃべりサロンや全員で掃除することがありましたが、コロナをきっかけに無くなってしまいました」、25歳女性。
- ・「自分の住んでいるマンションが載るとうれしいです」、78歳女性。

（次ページへ続く）



前回・第193号のちがいがし
○印の箇所がこたえ

8月27日（土）マンション管理実践講座（Zoomによるオンライン形式）
「マンション保険 ～10月からの保険料値上げを踏まえて～」

保険の見直しや保険料節減のポイントがよくわかる！

現在、申し込み受付中。詳しくは7ページをご覧ください。

- ・「私のマンションは高齢化が進みうまく機能していません」、79歳男性。
- ・「うちのマンション『餅つき大会』が掲載されてハッピー、but、21・22年とコロナで×、早く息をひそめてくれたら出来るのに」、63歳女性。
- ・「落語家や曲芸や手品師等呼んで集会所で無料でやってくれるので楽しみ」、年齢不明の女性。

など、マンション内の交流活動を求めておられる姿が垣間見ることができました。

コロナがやや沈静化してきた感じもするので、各地の管理組合とも情報交換し、なんとか再開した姿を取材させてもらいたいと思います。

感想をお送りいただいたマンションに訪問させていただければ、無上の喜びとなります。



住宅用火災警報器の交換時期について

他府県では知らないが、大阪府下の消防署や公的建物では「火災警報器は10年で交換やー」と呼びかけるこのポスターをよく見かける。

住宅用火災警報器は、平成23（2011）年6月1日から大阪府下では設置が義務づけられ、筆者が住むマンションでも必要な住戸に管理組合の費用で取り付けられた経緯がある。設置から10年が経過した。このポスターによれば「そろそろ交換時期」だ。

マンションによって製品も違えば、機能も異なるから一概に言えないが、取り付け業者や最寄りの消防署などに問い合わせてみてはいかがでしょうか。

なお、ネットでお調べいただければ詳しいことが判ると思います。



（発行：大阪府下消防長会 吉本興業）



住環境の『維持向上』が私たちの願いです



分譲マンション総合管理
株式会社 キクタメンテナンス

〒530-0053 大阪市北区末広町3番21号 扇町センタービル 3F

☎ 06-6315-7322 ✉ kikuta01@sirius.ocn.ne.jp



え！ 女子中学生が自治会役員に

5月31日の朝日新聞夕刊に載っていた記事を読んで、少し驚き、そして楽しくなって元気をもらった。

13歳の女子中学生が13棟のマンションがある自治会の役員に立候補し、就任したというニュースである。横浜市磯子区の住宅地で、この女子中学生は小学5年生の時に自治会のお祭りにボランティアとして参加し、自治会役員の人たちの活動する姿を見て、ボランティアではなく自治会に関して役に立ちたいとの思いを持ったのがきっかけで、今年1月の自治会役員の立候補募集に応募したのだという。自治会の総会では、中学生の新役員に期待する声が寄せられたという。

自治会のイベントがあるのは日曜日で、中学の部活動は休みなので都合がつくのだという。彼女は役員になれる年齢を尋ねたり、事前に自治会のオンライン忘年会にZoomで参加したり、きちんと役員就任の可能性について自ら確かめる準備をされていて、とても中学生と思えないほど聡明で、しっかりしている。こういった事前の活動状況を知って、お父さんも賛成したのだろう。

私は彼女を応援したい気持ちだ。この中学生は自治会での活動から、それがたとえ1年間であったとしても、学校の授業や家庭で学ぶこと以外の大切なことを学ぶだろうと思う。この女子中学生に大きな拍手を送りたい。

(顧問 梶浦 恒男)



リフォームは、水廻りから！タイヨーP. U. Sにおまかせ下さい！！

リフォーム
パイプの取替
水廻り・外装・内装など

**介護
リフォーム**
手すり一本からでも

**修繕 改装
改修**
老朽化したお住まいの
修繕・改装工事

株式会社 タイヨーP. U. S
talyoPUS TEL : 072-874-5116
FAX : 072-873-1286

本社 : 大阪府大東市深野2丁目6-5
神戸営業所 : 兵庫県神戸市中央区浜辺通4丁目1-23
<http://www.tpus.co.jp/> mail : reform@tpus.co.jp

【タイヨーグループ】
株式会社 タイヨーエコハウス



対話・議論の大切さ

関住協では、管理組合の役員や区分所有者の方からの電話・メールでの相談や来所での定例相談に対応しており、それが活動の大きな柱になっています。

その相談活動において、2021年度は「理事会への不満」を反映した相談が18件あり、前年度と比べると3倍に増えました。具体的な内容は、各管理組合の個別事情も絡みまじりですが、それらの相談に共通して感じることは、理事会と区分所有者の間での話し合いや議論が不足しているということです。一昨年からのコロナの影響で、管理組合活動においてもコミュニケーションが取りにくい状況にあるのは事実ですが、それが本質的な問題ではないように思われます。

そこで、あらためて対話・議論することの大切さについて考えてみます。

1. 管理組合運営の基本

まずは「マンション管理適正化指針」により、管理組合運営の基本を再確認したいと思います。

マンション管理適正化法の規定に基づき「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（基本方針）」が定められており、その中に管理組合に関する「マンション管理適正化指針」があります。

そこでは、管理組合の運営について以下のように示されています。

「管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会（注：総会）は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等（注：理事長）は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。」

管理組合においても、活発な話し合いや議論は民主的な運営を支えるものであり、とくに理事長や理事会はその点に十分配慮すべきであると考えます。



マンション改修・修繕工事

超速硬化ウレタン吹付工事 タイル剥落防止工事



株式会社 幸和

本社 〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号
TEL06-6432-6271 FAX06-6432-6272
<http://www.kouwa.biz/>

マンション大規模修繕は  **建装工業**
建装工業へおまかせください。

専門スタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。

マンションライフの未来を考える
KENSO Magazine
QRコードまたは検索から簡単アクセス
<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



建装工業株式会社 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
関西支店 TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・京畿第一・京畿第二・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

2. 対話・議論における留意点

マンションは、一つの建物を多くの人が区分して所有しているため、区分所有者等はその管理に関わらざるを得ません。一方で、区分所有者等の年齢層や家族構成などは様々であり、マンション購入の目的や共同生活に対する意識、価値観も異なります。したがって、マンション管理においても区分所有者等の間で様々な考えや意見があるのは当たり前のことであり、だからこそ話し合いや議論が重要であると言えるのではないのでしょうか。

相談活動の中で、対話や議論について感じる点がいくつかありますのでまとめてみます。

一つは、まずは自分と異なる意見などを冷静に、しっかり聞く、正面から捉えることが大切ではないかということです。自分の考えに凝り固まり、身構えた姿勢では、聞いているようでも深く捉えることはできないのではないのでしょうか。

二つ目は、それぞれ置かれた立場があるとは思いますが、やはりマンション全体のことを視野に、共同の利益を重視するスタンスで物事を考え、意見を交わす必要があるということです。

そして三つ目は、管理組合活動にかかわってこそ共感の輪が広がっていくということです。マンションを良くするためには、他者の理解・賛同も必要です。区分所有者等は管理組合の活動に関心を持ち、管理や運営にかかわることで、周囲の信頼も広がっていくのではないのでしょうか。一方、理事会は、区分所有者等の様々な意見や考え、双方のやり取りなどをできるだけオープンにし、問題点や課題を管理組合全体で共有しながら、十分な対話や議論を通してあるべき方向にまとめていくことが大切であると考えます。

3. マンションの長寿命化に向けて

さて、これから高経年マンションが急増することが見込まれています。

国土交通省によれば、これまでのマンションの建替え実績は263件（2021年4月時点）に留まっているとのこと。建替えは、地価が高く容積率緩和の恩恵を受ける好立地のマンションに限られ、実際には多くのマンションが難しいのではないかと考えられます。そうになると、選択肢は長く使うということになります。これには、マンションは100年以上優に持つという専門家のありがたいコメントも聞こえてきます。ただ、適時適切なメンテナンスを行うことが条件ということですが・・・



豊富な実績と高度な技術、快適な住環境造りに貢献！

●改修工事のパイオニア ●65年に及ぶ技術とノウハウ ●関西最大級の実績と歴史

< 事業内容 >

- ・マンション修繕、改修工事
- ・内外壁塗装工事、防水工事
- ・外構、舗装工事、土木工事



旭技建株式会社

本社/大阪府摂津市烏飼八防1-19-4

TEL/072-650-6020 FAX/072-653-6810

本店/大阪府大阪市中央区谷町5-6-12新野村ビル3F

TEL/06-6191-0077 FAX/06-6191-0088

ISO 9001
認証取得

● <http://www.asahi-giken.co.jp> ● e-mail: asahigiken@asahi-giken.co.jp

これからはマンションの長寿命化が大きな課題となりそうですが、その方向を見定めるためには管理組合内で大いに議論する必要があります。将来の見通しが定まらなると、当面の諸課題も短期的、場当たりの的になりがちです。

既にマンションのビジョンを掲げ、長期のマネジメント計画を立てている管理組合があるようですが、これから多くのマンションが、住民全員でその未来を考え、そしてその方向を見定めていく必要があるのではないのでしょうか。

そのための対話・議論を広げていきたいものです。

(世話人 木村 智)

* * * * *

○ お盆休みのお知らせ

関住協事務所は、

8月12日（金）～16日（火）をお盆休みとさせていただきます。

17日（水）から通常業務となりますので、よろしくお願いいたします。



マンションの困りごと、お気軽にご相談ください

○ 定例相談日 毎月第1・第3土曜日 午後2時～

○ 場 所 関住協事務所

○ 相談料 会員は無料、会員以外は1件3,000円です

ご予約はホームページの「相談会」のお申し込みフォームから

または関住協事務局（06 - 4708 - 4461）までお電話を

※ **8月6日（土）**はお休みさせていただきます。



<p>マンション大規模修繕なら、カシワバラにお任せください</p>  <p>お役立ち情報配信中! ☑ マンションと暮らす。 Better Life with Apartment</p> 	 <p>お問い合わせ _____</p> <p>Free Dial: 0120-48-4116（無料）</p> <p>第2営業部 西日本グループ 大阪府大阪市北区西天満 5-14-10 梅田 UN ビル 12F</p> <p>東日本グループ 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F</p> <hr/> <p>株式会社カシワバラ・コーポレーション</p> <p>東京本社 東京都港区港南 1-8-27 日新ビル 9F/ 岩国本社 山口県岩国市山手町 1-5-16</p>
--	---

マンション管理実践講座（第132回）のご案内

マンション保険 ～10月からの保険料値上げを踏まえて～

- ・マンション保険は、どこをどう見直したらいいの？
- ・保険料は上がる一方。保険料のムダを省くためにはどうしたらいいの？
- ・各保険会社の保険料割引（割増）制度とは？保険金請求の際注意すべきことは？

よくあるこれらの質問への答えも含め、マンション保険の内容見直しや保険料節減のポイントなどをわかりやすくお話しします。

当日、その場での質問も受け付け、お答えします。

日時 8月27日（土）午後1時30分～3時30分

方法 Zoomによるオンライン開催

講師 マンション管理支援の関住協 賛助会員（保険代理店）

定員 30名

参加費 無料

主催 特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構
NPO法人 マンション管理支援の関住協

お申し込み 集合住宅維持管理機構のホームページ
(<https://www.kikou.gr.jp>) をご覧の上お手続きください。

お問い合わせ 関住協事務局
(TEL 06-4708-4461 E-mail jim@kanjyukyo.org)
または集合住宅維持管理機構
(TEL 06-4708-7790 E-mail info@kikou.gr.jp) まで

マンション保険 またまた値上げ

見込み違い 予算不足になる前に

まずはお気軽にお電話ください



0120-10-9362

左記番号につながらない場合は、
TEL: 06-6843-9362 におかけください



STI 有限会社 エス・ティ・アイ
〒555-0054 大阪府豊中市桜の町1-2-7

ちがいさがし

上の絵と下の絵で8つのちがいがあります。
(印刷ムラなどの微妙なちがいは除きます。)



回答は、はがきに下の絵を貼り付け、ちがう箇所に印をつけてください。

住所、氏名、年齢、さらに余白にこの号をお読みになったご感想などもお書きのうえ、表紙に記載の関住協宛お送りください。

締め切りは8月19日(金)必着です。

正解者の中から抽選で、5名の方に図書カード(500円分)をプレゼントします。

発表は、図書カードの発送をもって代えさせていただきます。

なお、いただいたご感想などは、いくつかこの紙面でご紹介させていただきます。

編集部から 前回の「ちがいさがし」には18名の方から回答が寄せられました。『「うちのマンション ここが自慢」を復活させたい、その後』で紹介させていただいた以外に、次のようなコメントも記されていました。

「今のマンションに住んで丸2年になります。それまでは賃貸住まいで今まで無関心だった事にも目を向けていけなかつたとなあと感じていたので、このような機関があるととても心強いと感じました。この先管理組合の役員など経験する事もあると思うので関住協様の力をお借りして知識を増やしていければと思いました。」(46歳)

マンション・ビル等の外壁劣化調査・改修設計から工事まで



**30年の
施工実績**



株式会社 日装

東大阪支店:東大阪市豊江2丁目10番1号 大阪府知事許可(特-25)第81096号
お気軽にお問合せ下さい 一塗装・防水・建築工事業—
本社:大阪市天王寺区上本町6丁目3番31-1018
TEL:06-6796-8457

☎ 072-963-1900

ホームページ [日装](#) 🔍 検索